

Styrelsen för Bostadsrättsförening Oden-Ygg i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 till och med 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Ett av föreningen lån omsattes i augusti 2008. Viss amortering gjordes och det nya lånet avtalades till 6,1 mkr med 9 års löptid och till en ränta av 5,12 %. Det mindre lånet (ca 3,5 mkr) kommer att omsättas i jan 2009 med en avsevärt lägre räntesats.

Kraftigt ökade kostnader för främst värme och el föranledde en avgiftsökning från den 1 juli med 10 %, Den första ökningen sedan sänkningen 2002.

Garage- och parkeringsplatsavgifterna höjdes från 1 jan 2009.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 76 785 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 444 781 kr.

Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

Årsavgifterna höjdes 2008-07-01 med 10% på utgående avgifter. Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 642 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2008	2007	2006	2005	2004
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	642	584	584	584	584
Låneskuld kr/kvm	4 324	4 587	4 667	4 746	4 826
Likvida medel	472	730	896	884	825
Soliditet	32,4%	30,9%	31,2%	30,7%	30,0%
Årets resultat	77	-151	26	80	52
Eget kapital	4 818	4 741	4 893	4 866	4 786
varav underhållsfond	536	709	664	619	574
Utfört underhåll	0	218	0	0	0

Fastighet

Föreningens fastighet Dragarbrunn 21:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 22 400 000 kr varav byggnadsvärdet är 16 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1986.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	10
med sammanlagd yta av 2 227 kvm	4 rok	10
	5 rok	4
Summa bostadslägenheter		<hr/> 24
Garage		15
P-plats		10

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har underhållsarbeten på föreningens fastighet genomförts för 0 kr.

Besiktning av gemensamma utrymmen samt de tekniska anläggningarna skedde under v 43 tillsammans med Boservice. Utrymmena bedömdes i stort vara i fullgott skick. En fullständig besiktning, av lägenheternas installationer samt ytskikt i våtutrymmen, genomfördes under december av extern konsult. En del synpunkter framkom, som styrelsen kommer att bevaka under 2009.

Energibesiktning påbörjades under november månad och slutförs under januari 2009.

OVK kontroll genomfördes och blev godkänd den 17 januari.

En radonundersökning genomfördes under oktober – december. Mindre än 30 becquerel per kubikmeter uppmättes. Kravet är att det skall vara lägre än 200 becquerel.

Asfaltkomplettering har skett på pplatser.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 536 061 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 145 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen har under året uppdaterat föreningens underhållsplan och funnit att avsättningarna måste öka för att motsvara den uppdaterade planen och föreslår därför en högre avsättning än tidigare års på 45 000 kr.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 33.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Hans Hansson	ordförande
Bo Thyselius	vice ordförande
Gunnar Blombergsson	sekreterare
Inga-Lena Lööv	ledamot

Suppleanter är:

Jeanette Billås
Jan-Erik Larsson
Iréne Ohlsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Hans Hansson och Bo Thyselius samt suppleanten Iréne Ohlsson.

Revisorer

Revisorer är Lars Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB och Lars Hedin med Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

I valberedningen ingår Elisabeth Nilsson-Blombergsson och Margareta Thyselius med Elisabeth Nilsson-Blombergsson som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 6 maj 2008

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden. Ett protokoll har upprättats mellan föreningen och Brf Gandalf vad gäller fördelningen av kostnaderna för drift av parkering och garage.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlåtats.

För städning har Städab anlåtats.

Hissarna servas av Kone Hiss AB.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2008-12-31	1 367 996
Årets resultat	<u>76 785</u>
Att disponera	1 444 781

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	45 000
Till föreningens underhållsfond avsätts över plan	100 000
Balanserat resultat	<u>1 299 781</u>
	1 444 781

RESULTATRÄKNING	Not	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Nettoomsättning	1	1 580 559	1 501 555
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 765 928	- 631 097
Underhåll	3	- 0	- 217 992
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 28 800	- 70 792
Avskrivningar	5	- 177 364	- 177 364
Bruttoresultat		608 467	404 310
Rörelseresultat		608 467	404 310
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	19 879	23 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 551 561	- 578 975
Resultat efter finansiella poster		76 785	-151 500
Årets resultat		76 785	-151 500

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	12 812 543	12 989 907
Mark	5	1 574 486	1 574 486
		<u>14 387 029</u>	<u>14 564 393</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		14 387 029	14 564 393
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Klientmedel hos Upplands Boservice AB		139 342	94 068
Kundfordringar	6	0	1 500
Avräkning skatter och avgifter		736	509
Övriga kortfristiga fordringar		3 492	26 425
		<u>143 570</u>	<u>122 502</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	176 245	559 542
<i>Kassa och bank</i>	8	155 632	75 496
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		475 447	757 541
Summa tillgångar		14 862 476	15 321 934

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll		536 061	709 053
		<u>3 373 099</u>	<u>3 546 091</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 367 996	1 346 504
Årets resultat		76 785	-151 500
		<u>1 444 781</u>	<u>1 195 004</u>
<i>Summa eget kapital</i>	9	4 817 880	4 741 095
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 476 681	10 037 614
		<u>9 476 681</u>	<u>10 037 614</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	153 932	177 364
Leverantörsskulder		130 430	78 921
Skatteskulder		849	5 299
Fond för inre underhåll		95 569	96 129
Övriga skulder	11	10 786	20 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	176 350	165 290
		<u>567 916</u>	<u>543 226</u>
Summa skulder och eget kapital		14 862 476	15 321 934
<hr/>			
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		18 167 000	18 167 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Fastighetsskatten på bostäder ersätts fr o m 1 januari med en "Kommunal fastighetsavgift" med 1 200 kr/bostad.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt plan med 177 364 kr per år.

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 438 719 kr, en minskning med 19 863 kr jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008-01-01	2007-01-01
	- 2008-12-31	- 2007-12-31
till styrelsen	28 950	31 500
till föreningsvald revisor	10 000	10 485
sociala kostnader	7 064	7 361
summa	<u>46 014</u>	<u>49 346</u>

Not 1 Nettoomsättning

	2008-01-01	2007-01-01
	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Årsavgifter bostäder	1 364 832	1 299 852
Hysesintäkter garage	87 375	87 000
Hysesintäkter p-platser	46 860	48 875
Hysesbortfall p-platser	0	-325
Intäkter Gandalf	81 492	66 153
	<u>1 580 559</u>	<u>1 501 555</u>

	2008-01-01	2007-01-01
<i>Not 2 Driftkostnader</i>	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Fastighetsskötsel	51 518	49 894
Serviceavtal	12 104	11 484
Entreprenadstäd	22 361	20 861
Besiktningkostnader	41 214	688
Reparationer	79 676	39 573
Elavgifter	90 844	77 374
Uppvärmning	145 424	133 900
Vatten och avlopp	26 627	27 066
Sophämtning	27 479	31 427
Fastighetsförsäkringar	17 999	18 140
Kabel-TV, bredband m.m.	30 640	29 180
Styrelsearvode	28 950	31 500
Revisionsarvode	10 000	10 485
Administrativ förvaltning enligt avtal	34 409	33 651
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	7 064	7 361
Driftkostnader garage tills med Brf Gandalf	134 243	105 411
Övriga driftkostnader	5 376	3 102
	<u>765 928</u>	<u>631 097</u>

	2008-01-01	2007-01-01
<i>Not 3 Underhållskostnader</i>	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Planerat underhåll mark	0	26 379
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	191 613
	<u>0</u>	<u>217 992</u>

	2008-01-01	2007-01-01
<i>Not 4 Ränteintäkter och liknande</i>	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 067	2 343
Ränteintäkter från placeringar	16 702	20 707
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	110	92
Skattefria ränteintäkter	0	24
	<u>19 879</u>	<u>23 166</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2008-12-31	2007-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 199 477	15 199 477
Ingående avskrivningar på byggnader	-2 209 570	-2 032 206
Årets avskrivningar, byggnader	-177 364	-177 364
Bokförda värden byggnader	<u>12 812 543</u>	<u>12 989 907</u>
Mark	1 574 486	1 574 486
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>14 387 029</u>	<u>14 564 393</u>
 <i>Taxeringsvärde byggnader</i>	 16 000 000	 16 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	6 400 000	6 400 000
<i>Inventarier</i>		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	99 363	99 363
Ingående avskrivningar på inventarier	-99 363	-99 363
Restvärde inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 6 Kundfordringar	2008-12-31	2007-12-31
Kundfordringar	0	1 500
	<u>0</u>	<u>1 500</u>
Not 7 Kortfristiga placeringar		
Ing saldo obligation Riksgäldspar	559 542	566 814
Insättning/uttag	-400 000	-25 611
Ränta	16 702	18 339
	<u>176 244</u>	<u>559 542</u>
Not 8 Kassa och bank	2008-12-31	2007-12-31
Handelsbanken	155 632	75 496
	<u>155 632</u>	<u>75 496</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	2 837 038			2 837 038
Underhållsfond	709 053	-172 992		536 061
Balanserat resultat	1 346 504	21 492		1 367 996
Redovisat resultat	-151 500	151 500	76 785	76 785
	<u>4 741 095</u>			<u>4 817 880</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	5,12%	2017-10-30	6 077 125
Stadshypotek	5,65%	2009-01-30	3 553 488
Summa			<u>9 630 613</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			153 932
Summa			<u>9 476 681</u>

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	6 825	5 950
Avräkning sociala avgifter	3 961	3 426
Övriga kortfristiga skulder	0	10 847
	<u>10 786</u>	<u>20 223</u>

**Not 12 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2008-12-31	2007-12-31
Löner och arvoden	0	8 500
Arbetsgivaravgifter	0	868
Arvode BoRevision AB	10 000	9 750
Elavgifter	331	0
Förutbetalda hyror och avgifter	106 070	80 759
Upplupna räntekostnader	59 949	65 413
	<u>176 350</u>	<u>165 290</u>

Uppsala 2009-

Hans Hansson

Bo Thyselius

Gunnar Blombergsson

Inga-Lena Lööv

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-

Lars Jonasson
Godkänd revisor

Lars Hedin
Lekmannarevisor